

GEMEENTE AALTEN

**Bestemmingsplan Bedrijventerrein Het
Broek, uitbreiding Cattier**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BELEIDSKADER	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.3.	Regionaal beleid	11
2.4.	Gemeentelijk beleid	12
3.	BESTAANDE SITUATIE	15
3.1.	Ruimtelijke structuur	15
3.2.	Water- & groenstructuur	16
4.	PLANBESCHRIJVING	17
4.1.	Staat van bedrijfsactiviteiten	17
4.2.	Bedrijfsbebouwing	18
4.3.	Bedrijfswoningen	19
4.4.	Verkeer & parkeren	19
4.5.	Groen	20
4.6.	Beeldkwaliteit	20
5.	MILIEU- & UITVOERINGSASPECTEN	22
5.1.	Archeologie	22
5.2.	Milieuzonering	23
5.3.	Geurhinder	23
5.4.	Bodemkwaliteit	25
5.5.	Luchtkwaliteit	29
5.6.	Geluid - wegverkeerslawaaï	30
5.7.	Geluid - Industrielawaai	31
5.8.	Externe veiligheid	35
5.9.	Leidingen	36
5.10.	Flora & fauna	36
5.11.	Waterhuishouding	40
5.12.	Duurzame ontwikkeling	47
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48

7.	JURIDISCHE PLANOPZET	49
7.1.	Inleiding	49
7.2.	Regels	49
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	52
8.1.	Vooroverleg.....	52
8.2.	Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan	52
8.3.	Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan	52
8.4.	Ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling.....	52



Ligging plangebied in groter verband (rode ster)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de rand van de bebouwde kom van Aalten wordt een agrarisch bedrijf met hindercirkel gesaneerd. Dit bedrijf heeft ter plaatse geen bestaansrecht meer. De bouw van nieuwe burgerwoningen nabij het bedrijventerrein 't Broek is geen optie en derhalve is gezocht naar een alternatief: het uitbreiden van het bedrijventerrein ter hoogte van het plangebied.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op deze uitbreiding van bedrijventerrein Het Broek met ongeveer 3,4 ha bruto (waarvan netto circa 2,0 ha zal bestaan uit bedrijventerrein, circa 1,1 ha uit groen en circa 0,3 ha uit verharding) op de locatie van een agrarisch bedrijf aan de Vierde Broekdijk te Aalten. Het agrarische bedrijf met zijn agrarische opstallen en de bijbehorende geurhindercirkel wordt opgeheven en vervangen door een andere rode functie in aansluiting op het direct ten oosten gelegen bedrijventerrein. Door ruimte te bieden aan nieuw bedrijventerrein kunnen bestaande bedrijven uit de bebouwde kom nabij woongebieden uitgeplaatst worden, waardoor het woonklimaat verbeterd. Het bestaande bedrijventerrein is immers bijna uitgegeven en er is voldoende vraag naar nieuw terrein. Tevens kan op deze wijze een afronding van het bestaande bedrijventerrein bewerkstelligd worden middels een meer geleidelijke overgangszone naar het landschap. Het plangebied is kadastraal bekend, sectie R, nummers 752, 753, 754 en 755.

Om de geldende bestemming te kunnen omzetten van “agrarisch gebied” naar “Bedrijventerrein” is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan nodig ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig bestemmingsplan geeft hiervoor de juridisch/planologische regeling.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Aalten aan de Vierde Broekdijk, ter plaatse van huisnummer 51. Het betreft zowel het perceel met daarop de boerderij als de omliggende percelen.

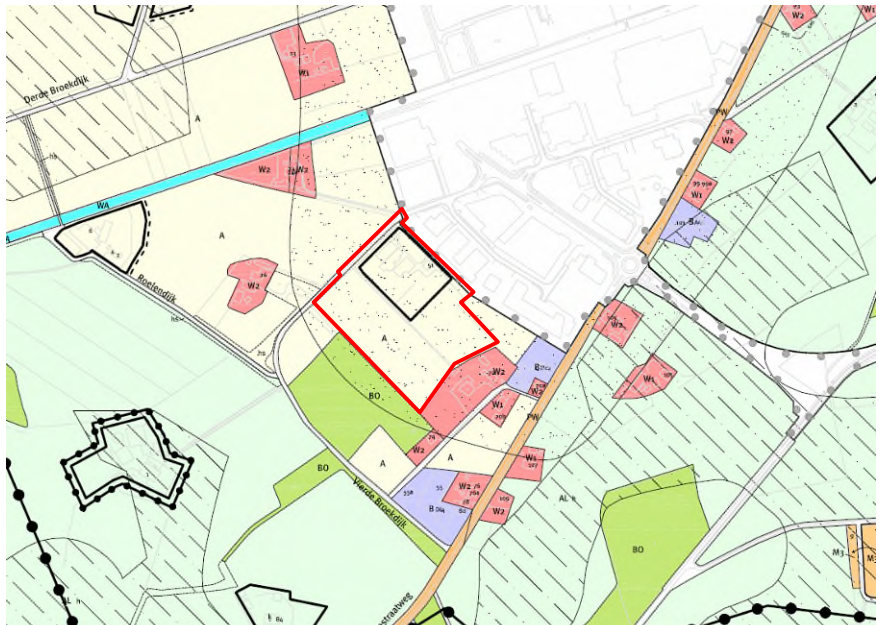
1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het gehele plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Aalten” dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Aalten op 14 december 2004 en gedeeltelijk (o.a. voor het plangebied) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 28 juni 2005.

In het plangebied komen de volgende bestemmingen en zoneringen voor:

- Agrarisch gebied;
- Zone geluid industrieterrein.

Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om bedrijven en bedrijfswoningen op te richten. Daarvoor zal het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.4. Leeswijzer

In de voorliggende toelichting komen de volgende aspecten aan de orde:

- in hoofdstuk 2 wordt in het kort het beleidskader voor het bestemmingsplan besproken;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur en de water- en groenstructuur;
- in hoofdstuk 4 wordt het plan voor de uitbreiding van het industrieterrein beschreven en worden de uitbreidingsmogelijkheden nader uitgewerkt;
- in hoofdstuk 5 komen milieuhygiënische aspecten aan de orde. Een belangrijk aspect vormt het akoestische beleid rond het bedrijventerrein. Verder worden de aspecten archeologie, bedrijven en milieuzonering, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, flora- en fauna, water en duurzame ontwikkeling beschreven;
- in hoofdstuk 6 komen kort de financiële aspecten aan de orde;
- hoofdstuk 7 vormt een toelichting op het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de planregels en verbeelding;
- tot slot zijn in hoofdstuk 8 een verslag van het vooroverleg en de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het beleidskader voor de uitbreiding van het bedrijventerrein 't Broek aan de Vierde Broekdijk.

Specifieke sectorale beleidskaders worden indien noodzakelijk bij het betreffende sectorale aspect beschreven.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent niet alleen herstructurering van verouderde terreinen maar ook aanleg van nieuwe terreinen. De nationale opgave voor herstructurering is ruim 21.000 hectare, ruim 20% van het huidige areaal. Knelpunten zijn vaak bodemsanering, bereikbaarheid, bedrijfsverplaatsing, sociale onveiligheid en criminaliteit. Een zeer groot deel van de nationale behoefte voor nieuwe ruimte kan alleen worden ingevuld met de aanleg van nieuwe terreinen. De ervaring leert namelijk dat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert. Tot en met het jaar 2020 is daarom naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig. Ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen blijft een uiterst complex proces, ondanks de inspanningen van alle partijen.

2.2. Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de nieuwe Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar

eigen ruimtelijk beleid. De provincie, ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het streekplan wordt conform de Wro aangemerkt als structuurvisie.

Streekplan Gelderland 2005

Het plangebied is gelegen in het multifunctionele gebied met de nadere aanduiding multifunctioneel platteland. Het terrein heeft geen regionale functie. Primair dient het terrein voor de opvang van lokale bedrijvigheid, waaronder de verplaatsing van bedrijven uit Aalten zelf.

Inmiddels heeft de provincie de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties opgesteld. Deze structuurvisie vervangt, in combinatie met de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen uit het Streekplan Gelderland 2005.

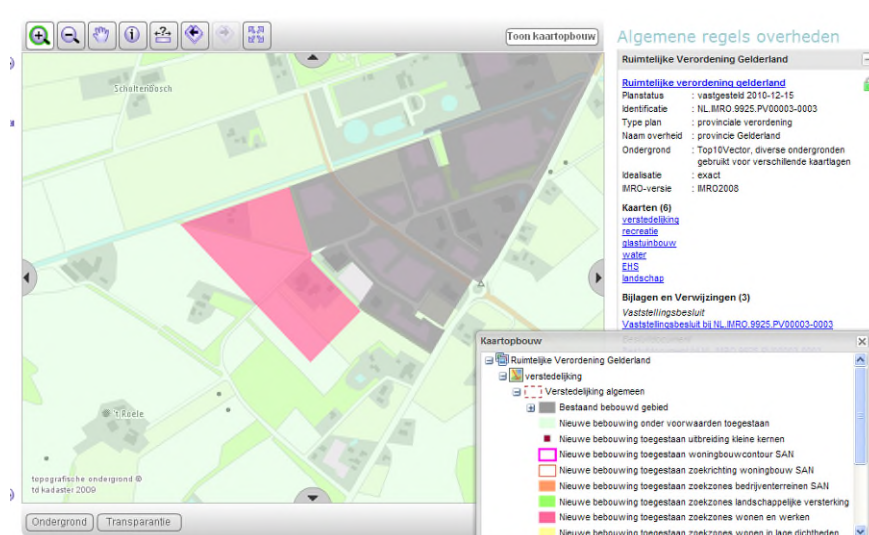
Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid, hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- a. binnen bestaand bebouwd gebied,
- b. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen,
- c. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8,
- d. binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt.

De geometrische plaatsbepaling van het gestelde onder b, c en d is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PV00003-0003 en verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Verstedelijking.



Uit de kaart valt op de maken dat het plangebied is gelegen binnen een 'zoekzone wonen werken' (roze vlak). Hiermee is de aanleg van het bedrijventerrein mogelijk binnen het provinciale beleid van de RVG.

Structuurvisie bedrijventerreinen

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005 en het regionaal structuurplan.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. De structuurvisie is een antwoord op nieuwe ontwikkelingen, te weten:

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen;
- maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt maar een overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Toepassing van de SER-ladder is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte onder andere door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

Bij bestaande en nieuwe locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in de kwaliteit van het terrein. In onderhavig geval is sprake van de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein.

De provincie spoort gemeenten aan gezamenlijk locaties te ontwikkelen voor lokale bedrijvigheid. Hiervoor kunnen zij zo geheten intergemeentelijke bedrijventerreinen ontwikkelen. Daar waar behoefte is aan de nieuwe vestiging van lokale bedrijvigheid zal dus eerst moeten worden gekeken en beoordeeld of en in hoeverre samenwerkende gemeenten gezamenlijk kunnen ontwikkelen en welke bedrijven daar qua aard, schaal en functie passend zijn.

Een deel van de bedrijvigheid is meer lokaal georiënteerd en zoekt een vestigingsplek direct bij haar toeleveranciers en afnemers. De provincie vindt het belangrijk dat er voor deze bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden zijn, maar niet meer overal. De aanleg van lokale terreinen mag alleen nog plaatsvinden aansluitend bij al aanwezige bedrijventerreinen of aansluitend bij kernen waar al bedrijventerrein is gevestigd.

Aanvullend op het algemene beleid voor intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen dient ten aanzien van intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied rekening gehouden met het onderstaande:

Aard en schaal

De provincie vindt het van belang dat stedelijke uitbreidingen (waaronder werklocaties) passen of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast is het belangrijk dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,5 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit

terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd.

De bedrijventerreinen van de voormalige, in het streekplan Gelderland 1996 aangeduide, subregionale kernen worden beschouwd als intergemeentelijke bedrijventerreinen. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime (in beginsel maximale hindercategorie 3 volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'). Hiervan kan beargumenteerd worden afgeweken. Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Samenwerking met regio en gemeenten: Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB)

Voldoende aanbod en kwaliteit van bedrijventerreinen waarbij goede afstemming tussen vraag en aanbod plaatsvindt en zorgvuldig ruimtegebruik vormen de centrale opgave van het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen. Dat is een gemeenschappelijke opgave die we delen met de gemeenten in Gelderland. De provincie vindt het van wezenlijk belang dat er voor elke regio in Gelderland een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) voor bedrijvigheid wordt opgesteld. In de RPB's zullen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van intergemeentelijke en lokale terreinen worden aangegeven. De eisen met betrekking tot aard en schaal zullen worden opgenomen in de verordening ex artikel 4.1 Wro. Deze Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 15 december 2010 vastgesteld.

Plangebied

De behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Aalten is gebaseerd op het provinciale document 'Prognose uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren 2006-2040 naar vier scenario's'. Volgens de in juli 2010 vastgestelde provinciale Structuurvisie Bedrijventerreinen zal het TM-scenario als vertrekpunt worden genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen. Volgens de prognosecijfers is er een behoefte van 7,0 hectare van 2010 t/m 2022. Wanneer ook de jaren 2006 t/m 2009 meegenomen worden bedraagt de behoefte 13,8 hectare. Tevens wordt circa 7,0 hectare bestaand bedrijventerrein (Stationslocatie Zuid) getransformeerd naar andere functies. Dit zorgt ook voor extra behoefte aan bedrijventerreinen.

De gemeente Aalten heeft op dit moment de volgende terreinen beschikbaar en/ of in ontwikkeling:

Gemeente	Terrein	Totaal uitgeefbaar	Waarvan onmiddellijk
Aalten	AA-Strang	2,8	2,8
Aalten	Hietveld, fase I	7,0	-
Aalten	Industrie terrein II-2000	0,9	0,6
Aalten	Werklandschap Aalten-West	10,0	-
Totaal		20,7	3,4

Naast deze kwantitatieve benadering vindt de onderbouwing van de behoefte conform de provinciale Structuurvisie bedrijventerreinen volgens de SER-ladder plaats.

1. Optimalisering bestaande beschikbare ruimte

Uit het Economisch Programmerings- Ontwikkelingsdocument (EPO) dat de regio Achterhoek heeft opgesteld als regionale uitwerking van de provinciale Structuurvisie bedrijventerreinen blijkt dat de herstructureringsopgave tot en met 2012 bestaat uit circa 350 hectare bedrijventerrein. Voor de gemeente Aalten is sprake van 38,6 hectare te herstructureren bedrijventerrein tot en met 2012.

Ook in dit geval gaat het deels om herstructurering in de vorm van de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf. Deze functie is ter plekke beëindigd en door aan dit, nu braakliggend en vervallen, terrein een nieuwe invulling te geven wordt een kwaliteitsverbetering tot stand gebracht. De keuze voor reguliere bedrijven ligt, gezien het direct aangrenzende bestaande bedrijventerrein voor de hand. In feite haakt het nieuwe terrein aan op reeds bestaande ruimtelijke structuren en functies en kan in die zin gesproken worden van een afronding.

2. Beter benutten ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering

Op de bestaande bedrijventerreinen in de Achterhoek is weinig sprake van leegstand. In de gevallen waarin wel sprake is van leegstand, heeft de gemeente nagenoeg geen middelen om de situatie te veranderen. In zijn algemeenheid geldt ook dat intensivering van het ruimtegebruik gebonden is aan bestemmingsplanvoorschriften of -regels. Daarnaast stellen milieu- en veiligheidsregels grenzen aan de intensiveringsmogelijkheden, waardoor intensivering van de ruimte niet altijd mogelijk is.

3. Uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen

In het kader van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) is de afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen opgepakt (zie paragraaf 2.3). Het onderhavige terrein wordt in deze regionale afspraken gehandhaafd. Nabij dit gebied wordt een areaal van 1,43 ha, waar nog geen concrete planvorming gaande was, geschrapt.

Hiermee acht de gemeente voldoende aangetoond dat er behoefte is aan de kavels op onderhavige uitbreiding van het bedrijventerrein Het Broek en is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.

2.3. Regionaal beleid

De regio(gemeenten) hebben in kader van de (toekomstige) behoefte aan industrieterrein, mede op aandringen van de hogere overheden, vergaande afspraken met elkaar gemaakt, met even zo vergaande gevolgen, zowel ruimtelijk, als economisch. Deze aspecten kunnen niet onderbelicht blijven in het kader van deze procedure.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Regio Achterhoek.¹

De gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oude IJsselstreek, Oost Gelre en Winterswijk werken samen in Regio Achterhoek-verband. Waar het gaat om afspraken rondom bedrijventerreinen is daarbij ook de provincie Gelderland nauw betrokken.

In het voorjaar van 2009 heeft de Regio Achterhoek haar Economisch Programmering en Ontwikkelingsdocument (EPO) opgesteld; als het ware de regionale uitwerking van het (toen nog) ontwerp van de Provinciale Structuurvisie bedrijventerrein. Bestuurlijk trekken de Achterhoekgemeenten één lijn om samen sterke, vitale bedrijventerreinen te maken en te houden voor de toekomst.

Status:

Het RPB biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten. Met nadruk is ook de provincie Gelderland partner op diverse onderwerpen; zij zijn waar het gaat om afspraken over vraag en aanbod, aanpak van de herstructurering en implementatie van de SER-ladder² nauw betrokken.

Afsprakenkader

De regiogemeenten hebben een nadere specificatie gemaakt van de additionele ruimtebehoefte, die ontstaat na transformatie, uitplaatsing van

¹ De vaststelling en ondertekening van dit RPB is voorzien uiterlijk 1 juni 2011

²

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

bedrijven in het buitengebied naar A18 Bedrijvenpark, opvang van transport en distributie uit de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (geldt voor Montferland) en specifieke ruimtevragers (biomassavergisting).

Regulering aanbod, planningsafspraken in subregio West-Achterhoek

In West-Achterhoek hebben de gemeenten Bronckhorst, Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek de volgende afspraken gemaakt over de plancapaciteit. In 'Bedrijventerreinen West-Achterhoek: toekomst in perspectief' (2010) is afgesproken dat:

- Kollenburg II in gemeente Montferland wordt aangehouden als reserve, totdat duidelijk is of en in welke mate aan deze uitbreiding daadwerkelijk behoefte is. Deze uitbreiding staat nu in de planning na 2020.
- Dit geldt eveneens voor Hofskamp Oost III in de gemeente Oude IJsselstreek. Ook deze uitbreiding staat nu in de planning na 2020.
- Voor Dambroek Zuid in de gemeente Bronckhorst wordt in 2010-2015 nader naar de behoefte gekeken.

Regulering aanbod, planningsafspraken in subregio Oost Achterhoek

In Oost-Achterhoek zijn in het kader van dit RPB de volgende afspraken gemaakt met betrekking tot de plancapaciteit:

- De Vierde Broekdijk in de gemeente Aalten is teruggebracht tot 1,95 hectare, netto (betreft private ontwikkeling).
- Het daarnaast gelegen gemeentelijk gedeelte van 1,43 hectare is eveneens geschrapt.
- Hietveld, fase I B in gemeente Aalten krijgt de code 'oranje': (voorlopig) stop planvorming.
- Tuunterveld in gemeente Winterswijk (goed voor 9 hectare) wordt niet ontwikkeld.
- Indien Gaxel geen unieke bestemming (bestemming die niet in de provinciale behoefte-raming is meegenomen) krijgt en gemeente Winterswijk niet participeert in De Laarberg, verzetten de gemeenten Berkelland en Oost-Gelre zich tegen Gaxel bij ter inzage legging.
- De Laarberg is teruggebracht met 20 hectare. De gemeenten Oost-Gelre en Berkelland bestemmen deze 20 hectare voor een alternatief energiepark.

2.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Aalten

Het algemene doel van de 'Toekomstvisie Aalten' is het bieden van een ruimtelijk kader voor de lange termijn waaraan huidige en toekomstige ontwikkelingen kunnen worden getoetst. De toekomstvisie bestaat uit twee delen: het eerste deel ('Bouwstenen') is vastgesteld in 2002, het tweede deel ('Streefbeeld') is vastgesteld op 14 december 2004.

Deel 1: bouwstenen

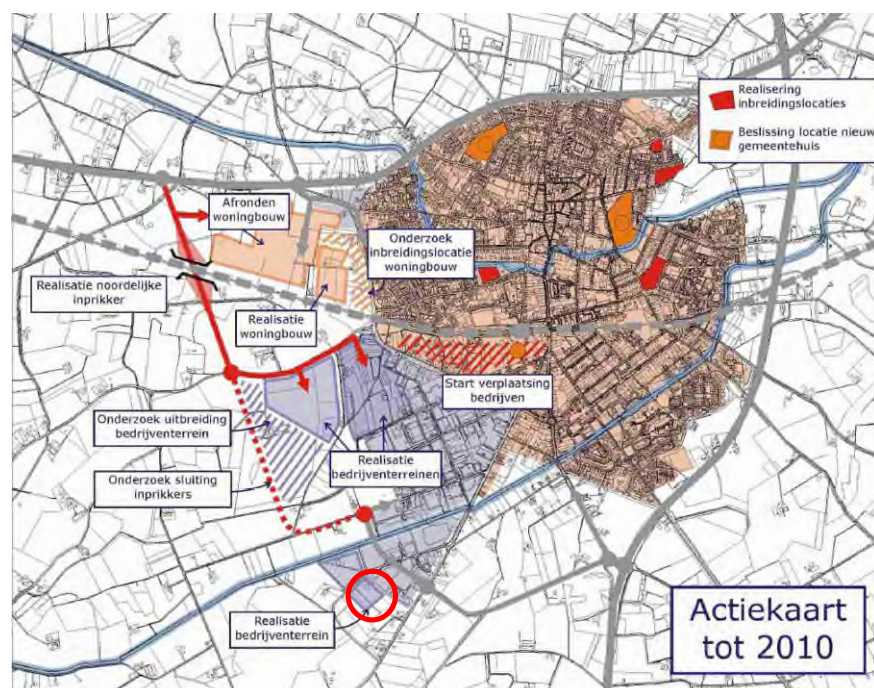
Het eerste deel ('Bouwstenen') bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van de totale gemeente. In deze notitie worden de sterke en zwakke punten van Aalten toegelicht en worden de belangrijkste thema's en ambities voor de toekomst vastgelegd.

Het voorzien in voldoende werkgelegenheid en bedrijvigheid om het wegtrekken van jongeren uit de gemeente Aalten tegen te gaan wordt in de Toekomstvisie genoemd als een belangrijke ruimtelijke opgave. De gemeente ziet het als haar taak te zoeken naar locaties waar passende bedrijven kunnen worden ontwikkeld met voldoende uitdagende werkpotentie.

In de notitie 'Bouwstenen' is naar voren gekomen dat naast de geplande ruimte voor bedrijventerrein nog extra behoefte bestaat aan 20 ha netto bedrijventerrein na 2003. Daarbij is niet uitgegaan van een mogelijke verplaatsing van de bestaande bedrijvigheid ten zuiden van het station. Indien ook hier rekening mee wordt gehouden dient ruimte gezocht te worden voor 28 ha bruto bedrijventerrein.

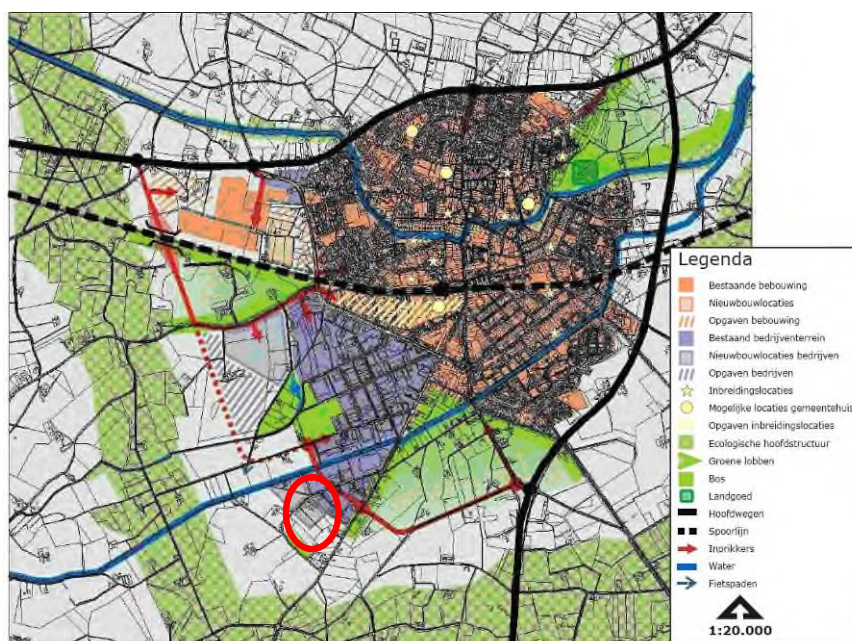
Deel 2: Streefbeeld

Op basis van de notitie 'Bouwstenen' en de ambities en wensen van de gemeente zijn drie scenario's opgesteld. Het betreft drie modellen die meer inzicht bieden in de ruimtelijke consequenties van ieder model. De drie scenario's hebben de input gevormd voor een discussieavond. Op basis van de reacties van de aanwezigen op deze discussieavond is het uiteindelijke streefbeeld voor Aalten opgesteld.



Streefbeeld Toekomstvisie Aalten

In dit streefbeeld is het plangebied aangeduid als nieuwbouwlocatie voor bedrijven. Op de actiekaart tot 2010 wordt aangegeven dat in de periode tot 2010 het plangebied ontwikkeld gaat worden als bedrijventerrein. De bestaande rode functie, het agrarische bedrijf, wordt opgeheven en vervangen door een andere rode functie, het bedrijventerrein, in aansluiting op het direct ten oosten gelegen bedrijventerrein. Door ruimte te bieden aan nieuw bedrijventerrein kunnen bestaande bedrijven uit de bebouwde kom binnen de gemeente opgevangen worden. Het bestaande bedrijventerrein is bijna uitgegeven en er is voldoende vraag naar nieuw terrein.



Ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Welstandsnota

Op 7 september 2010 is door de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Het plangebied ligt nu in het deelgebied "Landelijk gebied" en heeft het toetsingsniveau Regulier. Gezien de wijziging naar bedrijventerrein is het wenselijk beeldkwaliteitseisen te formuleren gericht op de ontwikkeling. De eisen komen onder de planbeschrijving aan bod (hoofdstuk 4) en zullen als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de huidige situatie in het plangebied.



3.1. Ruimtelijke structuur

Op het adres vierde Broekdijk 51 is een veehouderij gelegen. De opstallen bestaan uit een kapschuur, 3 stallen en een woonhuis. Gedeeltelijk is er een asfalt- en klinkerverharding aanwezig. Ten noordoosten hiervan is het bestaande bedrijventerrein Het Broek gelegen. Ten zuidoosten van het plangebied liggen een machinefabriek (Dinxperlosestraatweg 70/ 70a) en de woningen Dinxperlosestraatweg 70b, 72 en 74. Wat verder ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijfsverzamelgebouw (o.a. aannemersbedrijf) op de locatie Dinxperlosestraatweg 80b annex Vierde Broekdijk 55. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een bestaand bosgebied. Aan de noordwestzijde liggen op enige afstand de woningen Vierde Broekdijk 24, 24a en 26.

Externe ontsluiting

De locatie wordt ontsloten via de Vierde Broekdijk. Op dit moment is dit een rustig landbouwweggetje, maar deze wordt in de toekomst opgewaardeerd en doorgetrokken. Dit weggetje sluit aan op de Rondweg Zuid en de Dinxperlosestraatweg waarna verder in alle richtingen de route vervolgd kan worden. De hoofdontsluiting zal in de toekomst via de Rondweg Zuid verlopen.



3.2. Water- & groenstructuur

Ten zuiden van het plangebied ligt een bosschage dat onderdeel uitmaakt van de EHS-natuur. Op het perceel zelf is geen groen en water van enige omvang aanwezig.



4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste onderdelen van het plan beschreven.

4.1. Staat van bedrijfsactiviteiten

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing. Omdat ter plaatse sprake is van gemengd gebied mag de benodigde 'richtafstand' tot gevoelige bestemmingen, zoals burgerwoningen, uit onderstaande tabel met één afstandsstap gereduceerd worden.

Milieucategorie	<i>Richtafstand Woonwijk/ rustig buitengebied</i>	<i>Richtafstand Gemengd gebied</i>
1	0 of 10 m	0 m
2	30 m	10 m
3	50 of 100 m	30 of 50 m
4	200 of 300 m	100 of 200 m
5	500, 700 of 1.000 m	300, 500 of 700 m
6	1.500 m	1.000 m

Deze richtafstanden betekenen, dat bij voorkeur een milieuzonering aangebracht moet worden in overeenstemming met de bovenstaande tabel. Maximaal worden op de uitbreiding van bedrijventerrein Het Broek bedrijven uit milieucategorie 2 toegelaten. Afhankelijk van de situering betreffen het bedrijven met een maximale milieucategorie van 2, met een richtafstand van 10 m (vanwege het gemengde gebied) tot gevoelige bestemmingen. De nieuw op te richten bedrijfswoningen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De zonering is in de regels opgenomen en dient als volgt te worden geïnterpreteerd binnen de afwegingsprocedure voor de milieuvergunning:

- Bepalend is de richtafstand van de betreffende bedrijfskavel tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming (bijvoorbeeld 'woondoeleinden' c.q. 'Wonen');
- Dit in relatie tot het maatgevende milieuaspect - de grootste afstand (bijvoorbeeld geluid) - behorende bij het betreffende bedrijfstype op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- Aandacht verdienen eventueel direct of indirect genomen maatregelen, die tot doel hebben hinder van het maatgevende milieuaspect (bijvoorbeeld geluid) te beperken.

Concreet betekent het dat rekening dient te worden gehouden met de ligging van woningen. Aan de hand van de aanwezige woonbestemmingen heeft de nadere zonering invulling gekregen.

Flexibiliteit

De bestemmingsomschrijving geeft aan welk type bedrijvigheid is toegestaan. Voor zowel nieuwe als bestaande bedrijven is in de planregels als eis opgenomen dat deze dienen te behoren tot bedrijven in de categorieën 1 t/m 2, zoals die staan vermeld in de bedrijvenlijst, die als bijlage van de planregels is opgenomen. Ook bedrijven die hiermee naar aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn, kunnen zich na het verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van de Wro op het terrein vestigen.

4.2. Bedrijfsbebouwing

Bedrijfskavels

In totaal worden 6 bedrijfskavels ontwikkeld. De grootte van de bedrijfskavels varieert van circa 3.100 m² tot circa 3.550 m².

Bouwvlak

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht.

Bouwhoogte

In de planregels is aangegeven, dat de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen aan een maximum is gebonden. De toegestane hoogte betreft maximaal 10 m.

Bebouwingspercentage en afstanden

Het bouwvlak - zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart - mag voor per perceel voor 60% worden bebouwd. Belangrijk is daarbij op te merken dat parkeren op eigen erf plaatsvindt. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met buitenopslag en het manoeuvreren van vrachtwagens e.d.

Te allen tijde dient bewaakt te worden dat het zoveel mogelijk volbouwen van het bouwvlak niet zal leiden tot het afwentelen van bedrijfsactiviteiten - zoals hierboven benoemd - op de openbare ruimte. Teneinde het afwentelen van het parkeren op de openbare ruimte te voorkomen wordt in de 'regels' van dit bestemmingsplan van de bedrijven geëist dat parkeren geheel op eigen terrein dient te geschieden. Hierbij gelden de parkeernormen uit de meest recente publicatie van het CROW.

De bouwvlakken zijn gelegen op 5 m vanuit de rand van de bestemming 'bedrijventerrein' en de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 4 m. Indien bedrijfsgebouwen niet aaneen worden gebouwd moet de onderlinge afstand tenminste 4 m bedragen;

Buitenopslag buiten bouwwerken dient niet te geschieden voor het verlengde van de voorgevelrooilijn en mag niet plaatsvinden op de gronden die vrij zijn ten gevolge van de afstand tussen de perceelsgrens en de bedrijfsbebouwing.

Kantoren

Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan.

Detailhandel

Detailhandel is binnen de bestemming 'bedrijventerrein' enkel toegestaan in de vorm van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten.

4.3. Bedrijfswoningen

Op het bedrijventerrein worden 3 woningen van maximaal 750 m³ toegestaan binnen een aanduidingsvlak van 12 m x 15 m. Twee woningen hiervan zijn georiënteerd op de Vierde Broekdijk en markeren de entree van het bedrijventerrein. De 3^e woning ligt aan de zuidzijde van het westelijke deel van de uitbreiding van het industrieterrein. De goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen en de bouwhoogte maximaal 9,0 m.

Bijgebouwen

Bij een bedrijfswoning mogen binnen het bouwvlak bijgebouwen worden gebouwd, mits ze achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gesitueerd. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 75 m² en maximaal een goothoogte van 3,0 m hebben.

4.4. Verkeer & parkeren

Alle percelen op het nieuwe bedrijventerrein worden ontsloten vanaf de Vierde Broekdijk middels een (dubbele) 15,5 m brede ontsluitingsweg aan weerszijden van een infiltratie wadi. Deze wadi loopt middels een duiker onder de ontsluitingsweg door richting de wadi in de achterliggende groene zone. Deze 'middenberm' wordt begeleidt door een bomenrij.

De Vierde Broekdijk zelf is ter hoogte van het plangebied momenteel een rustig landbouwweggetje. Dit weggetje wordt als gevolg van de voorliggende plannen opgewaardeerd. In de eindsituatie sluit deze weg aan op de Dinxperlosestraatweg.

Parkeren moet gebeuren op eigen terrein en mag niet afgewenteld worden op de openbare ruimte.

4.5. Groen

In de zuidoostzijde van het plangebied komt, aansluitend aan het gebied ten zuiden van de bedrijfspercelen dat is aangemerkt als EHS-natuur, een groene zone met daarin een wadi én een minimaal 7 m brede aarden wal ter visuele groene afscherming van de percelen aan de zuidoostzijde, in het bijzonder Dinxperlosestraatweg 72. De zone is circa 55 m breed in het midden en loopt naar beide zijden uit tot circa 78 m.

4.6. Beeldkwaliteit

Algemeen uitgangspunt is dat de drie bedrijfswoningen het beeld bepalen voor de nieuwe uitbreiding. Twee liggen aan de entree van het nieuwe bedrijventerrein, de andere juist aan het binnenplein. Deze woningen zijn het beeldmerk van het nieuwe bedrijventerrein en krijgen een bijzondere architectonische vormgeving. De bedrijfshallen zijn eenvoudiger vormgegeven, met dien verstande dat kleur- en materiaalgebruik afgestemd zijn op de woningen.

Een ander maatgevend aspect is de ligging op de overgang van bedrijventerrein naar het landschap. Dit vraagt om een uitgekiend kleur- en materiaalgebruik en het zoveel mogelijk toepassen van groen als erfafscheidingen.

Vormgeving bebouwing

Er worden uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt maximaal één laag met kap. Het gebruik van een kap is verplicht. Uitgesloten dient te worden dat repetitie ontstaat in de bebouwing. Iedere woning heeft een eigen signatuur, seriematige bouw is niet toegestaan.

Het beeld van de woningen sluit aan op het landelijke en traditionele karakter van het buitengebied van Aalten. Het moet wel herkenbaar zijn als woningbouw van begin 21e eeuw. Een letterlijke kopie van bestaande boerderijen/ bebouwing in het buitengebied is niet toegestaan. Voor de uitwerking geldt dan ook dat sprake moet zijn van een eigentijdse interpretatie van een traditionele vormtaal (zie hieronder opgenomen afbeeldingen).



Een traditionele vormtaal is een eenvoudige rechthoekige plattegrond met een zadeldak. Uitsparingen en aanbouwen zijn daaraan ondergeschikt. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie. De kopgevels bij hoekwoningen dienen te worden verbijzonderd.

Voor de bedrijfshallen geldt een ingetogen vormgeving. In die zin dat de zijde van het bedrijf gericht naar de entree en de openbare weg een representatieve functie en dito uitstraling heeft. De bedrijfsbebouwing en woningen worden als één geheel ontworpen en tonen duidelijk verwantschap met elkaar. Dit geldt overigens voor de gehele uitbreiding, dus ondernemers zullen hierover met elkaar in overleg moeten. Eventuele opslag vindt plaats buiten het zicht vanaf de openbare weg.

Kleur- en materiaalgebruik

De materialisering is per woning verschillend, hiermee wordt repetitie van het bebouwingsbeeld voorkomen. Uitgangspunt voor de woningen is dat de traditionele vorm wordt gerealiseerd met gebruikmaking van moderne, eigentijdse materialen als plaatmateriaal, metaal en of glas in combinatie met baksteen. De toepassing van hout als gevelmateriaal is toegestaan. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen. Voor- en zijgevels krijgen een verzorgde vormgeving en detaillering.

De kleurstelling voor de dakbedekking wordt bepaald door de kleur van de gevel. Een terughoudende kleurstelling wordt voorgestaan. Hierbij wordt ook gestreefd naar variatie. De woningen worden afgedekt met (ongeglazuurde) gebakken pannen of een vergelijkbaar type. De kleurstelling is mat antraciet of (oranje)rood. De overgang van gevel naar dakvlak dient zorgvuldig vormgegeven te worden.

De bedrijfshallen krijgen onderling bij voorkeur een zoveel mogelijk samenhangende materialisering. Eveneens is het materiaalgebruik afgestemd op de woningen en daaruit afgeleid. Dit brengt rust in het ruimtelijk beeld en de woningen komen dan sterker naar voren als verbijzondering.

Erfafscheidingen

Ter versterking van het groene karakter van het bedrijventerrein worden op de overgang van openbaar naar privé hagen aangeplant. Gebruik wordt gemaakt van één inheemse soort (haagbeuk, liguster, e.d.) door het hele gebied, om zo een eenduidig beeld te waarborgen. Ten aanzien van de maatvoering geldt dat de hagen een minimale breedtemaat van 0,5 m hebben en een maximale hoogtemaat van 1 m. De haagbeplanting wordt direct na voltooiing van de bouw op eigen erf aangeplant. Deze verplichting tot aanplant (en de daaraan verbonden instandhoudings- en onderhoudsplicht) wordt als een kettingbeding in de koopovereenkomst opgenomen.

5. MILIEU- & UITVOERINGSASPECTEN

5.1. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd, waarmee op Europees niveau werd besloten het archeologisch erfgoed beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het Verdrag en de Wamz zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar archeologische waarden.

ADC ArcheoProjecten heeft in dat kader een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied aan de Vierde Broekdijk (nr. 1238, d.d. januari 2008).

De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn als volgt:

Het onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele scherven gevonden en op basis van luchtfoto's zijn 'celtic fields' herkend. De beperkte hoeveelheid waarnemingen lijkt erop te duiden dat de regio niet intensief gebruikt is in het verleden. Daarnaast zijn in het plangebied zelf veldpodzolbodems gekarteerd, die worden gevonden in laaggelegen gebieden. Ook een hoogtebeeld laat geen verhogingen in het landschap zien die interessant zouden kunnen zijn voor bewoning. Derhalve zijn er geen aanwijzingen voor archeologische waarden in het plangebied aanwezig.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied geen aanvullend archeologisch veldonderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Het aspect archeologie vormt aldus geen belemmering voor de planvorming.

Het archeologisch onderzoek is als externe bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2. Milieuzonering

De afstanden van de rand van de bedrijfskavels tot de dichtstbijzijnde omliggende (bedrijfs)woningen zijn als volgt:

- Dinxperlosestraatweg 72: afstand 90 m; De bestemming woondoeleinden ligt op een minimale afstand van circa 55 m (= breedte groenstrook) van het nieuwe bedrijventerrein; Dit is tevens het meest nabijgelegen bestemmingsvlak van alle omliggende woningen;
- Dinxperlosestraatweg 74: afstand circa 94 m;
- Vierde Broekdijk 26: afstand circa 82 m;
- Dinxperlosestraatweg 70b: afstand circa 140 m.

Omdat er zich slechts bedrijven tot en met milieucategorie 2 op het bedrijventerrein mogen vestigen (of bedrijven die hiermee naar aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn) en er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' (zie paragraaf 4.1), wordt ruimschoots aan de benodigde richtafstanden van 10 m uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) voldaan.

Bij het vestigen van nieuwe geluidsgevoelige objecten zoals bedrijfswoningen is een afstand benodigd tot bestaande bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Dinxperlosestraatweg 70b: Machinefabriek Wijers bv, industrie: vervaardiging van overige machines en apparaten, SBI: 2956, milieucategorie 3.2. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag de benodigde afstand met één afstandsstap verminderd worden. Dit betekent dat in plaats van een afstand van 100 m maar een afstand van 50 m aangehouden hoeft te worden tot gevoelige bestemmingen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan;
- Dinxperlosestraatweg 80b annex Vierde Broekdijk 55: Bedrijfsverzamelgebouw (o.a. aannemersbedrijf), SBI: 45, milieucategorie 2 (bedrijfsoppervlak < 1.000 m²) of 3.1. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag de benodigde afstand met één afstandsstap verminderd worden. Dit betekent dat in plaats van een maximale afstand van 50 m maar een afstand van 30 m aangehouden hoeft te worden tot gevoelige bestemmingen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.3. Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ingegaan. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was voor landbouwontwikkelings-, verwevings- en

extensiveringsgebieden met het primaat natuur en de drie 'stankrichtlijnen': de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en de Hinderwet 1985.

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Aalten heeft daarom op 7 juli 2009 een geurverordening vastgesteld. De Wgv maakt gebruik van nieuwe, meer wetenschappelijk onderbouwde milieuhygiënische inzichten. Hierbij worden, net als voor geur en geluid van industriële bronnen, de bronemissie en de emissie op leefniveau gekwantificeerd.

De geurverordening voor de gemeente Aalten stelt een waarde van 10 - 20 ou_E/m³ als norm voor de maximale geurbelasting voor de zoekgebieden voor bedrijventerreinen.

Bedrijventerrein Aalten en zoekgebied

Doorgaans worden ook industrieterreinen tot het buitengebied gerekend. De streefwaarden van 10 - 20 ou_E/m³ zijn hierop afgestemd. Uit de resultaten blijkt dat de achtergrondbelasting op het bedrijventerrein bij Aalten gemiddeld veel minder dan 10 ou_E/m³ bedraagt. Slechts aan de randen van het terrein zijn de belastingen hoger als gevolg van nabij gelegen veehouderijen en kunnen plaatselijk 19 ou_E/m³ bedragen. Gemiddeld genomen wordt het leefklimaat beoordeeld als zeer goed tot goed.

Uit de resultaten blijkt dat de scenario's slechts een beperkte invloed hebben op de achtergrondbelasting (dus ook het leefklimaat) op het onderzochte zoekgebied. In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde achtergrondbelasting 7 ou_E/m³ en wordt als goed beoordeeld. In de toekomstige situatie is sprake van een toename van maximaal 1 ou_E/m³. Het leefklimaat blijft goed. Plaatselijk is de achtergrondbelasting aan de hoge kant door de aanwezigheid van een veehouderij met een geurcontour. Hierdoor kan het zijn dat zoekgebieden slechts gedeeltelijk worden bebouwd. De bebouwing van deze gebieden wordt nog nader onderzocht bij het onderdeel geurcontouren. De gemiddelde achtergrondbelasting van 7 ou_E/m³ wordt beoordeeld als goed en is aanvaardbaar en vormt daarmee geen belemmering voor ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Plangebied

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de vestiging van geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, onder andere in de vorm van bedrijfswoningen. Alvorens tot een bestemmingswijziging/ -omgevingsvergunning kan worden besloten, dient te worden bepaald of

de ontwikkeling aan de normen voor stank voldoet. Hiertoe is een berekening uitgevoerd door middel van het door het Ministerie van VROM uitgegeven rekenprogramma V-Stacks gebied (versie 1.1). Uit de berekening blijkt dat de huidige geurbelasting in het gebied ligt tussen de 1,6 - 1,9 ou_E/m³. De norm is maximaal 3,0 ou_E/m³.

Hieruit blijkt dat er geen agrarische bedrijven in de directe omgeving liggen die dusdanig van invloed zijn op het plangebied, dat nadere maatregelen genomen moeten worden.

5.4. Bodemkwaliteit

Rouwmaat Groep heeft twee bodemonderzoeken uitgevoerd voor het plangebied: Voor het huisperceel (sectie R, perceel 755 en 752) in augustus 2006 (nr. GW.26318) en voor de achterliggende percelen (sectie R, perceel 753 en 754) in juni 2007 (nr. MT.27245).



Overzicht kadastrale percelen 752, 753, 754 en 755

Bodemonderzoek huisperceel

Doel van het onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of voorgenomen ontwikkelingen.

Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin tot zwart, matig fijn zand (tot circa 50 cm –mv). Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand (tot einde boring). Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 160 cm –mv voor peilbuis B01.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse de volgende zaken aangetroffen:

- Boring B07 (van 0-90 cm-mv) 'licht puin';
- Boring B08 (van 0-40 cm-mv) 'matig puin';
- Boring B08 (van 40-45 cm-mv) 'gestaakt wegens puin';
- Boring B14 (van 0-50 cm-mv) 'matig puin';
- Boring B16 (van 0-50 cm-mv) 'licht puin'.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met Pak-totaal (10 van VROM);
- het grondwater licht verontreinigd is met chroom en koper.

De hypothese "de gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden.

Het licht verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond wordt (deels) zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestandsdelen (puin-/koolstofdeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Slotconclusie en aanbevelingen

De resultaten van het onderhavige onderzoek zijn geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de brandplek asresten op het maaiveld aanwezig zijn. Deze dienen voor aanvang van eventuele werkzaamheden te worden verwijderd en naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.

Middels boring B08 (boring ter plaatse van de brandplek), welke is opgenomen in mengmonster MM-02, is een indruk verkregen van de bodemkwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat de brandplek geen negatieve invloed heeft gehad op de bodem van de onderzoekslocatie. De boring is gestaakt door de aanwezigheid van puin.

In de bodem van de locatie is puin aangetoond. Puin is in eerste instantie asbestverdacht. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel op de bodem en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Op basis van de beschikbare informatie wordt een asbestonderzoek op voorhand niet direct noodzakelijk geacht.

Bodemonderzoek achterliggende percelen

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

Resultaten

De bodem bestaat tot de verkende diepte van 3,0 m-mv hoofdzakelijk uit matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 100 cm-mv voor peilbuis B02, 90 cm-mv voor peilbuis B15 en 95 cm-mv voor peilbuis B29. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grondmonsters geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen van de geanalyseerde params;
- het grondwater licht verontreinigd is met cadmium, chroom en nikkel.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Slotconclusie en aanbevelingen

De hypothese “de gehele locatie is onverdacht” dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar tegen het toekomstige gebruik van het terrein.

Asbest en chemisch bodemonderzoek onder asfalt

Hamabest heeft een nader bodemonderzoek asbest en een chemisch bodemonderzoek onder asfalt uitgevoerd aan de Vierde Broekdijk 51 te Aalten. Tevens is er bepaald in welke mate het asfalt van de toegangsweg teerhoudend is en of de puinfundering onder deze asfaltverharding asbest bevat (nr. R08.027-BLR-01, d.d. maart 2008).

De aanleiding voor het uitvoeren van het nader bodemonderzoek is het aantreffen van puin in de bodem tijdens een verkennend bodemonderzoek en het voorkomen van asbesthoudend plaatmateriaal opgeslagen op het maaiveld.

Het doel van onderhavig onderzoek is inzicht te krijgen in een eventueel aanwezige asbestverontreiniging op de locatie, de wijze van voorkomen van asbest (welk type asbest is aanwezig), de gemiddelde asbestconcentratie in de bodem per ruimtelijke eenheid van 1.000 m² in het onderzoeksgebied en de globale omvang van een eventuele asbestverontreiniging (hoeveelheidsbepaling).

Verder is inzicht verkregen in de huidige bodemkwaliteit onder de funderingslaag van de asfalt toegangsweg op het perceel. Tevens is bepaald of de aanwezige asfaltverharding al dan niet teerhoudend is.

Conclusie

Op basis van het asbestonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een ernstige vorm van bodemverontreiniging met asbest.

Verder worden in de grond geen van de onderzochte chemische parameters in een concentratie boven de betreffende streefwaarden/detectielimiet aangetoond. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de aanwezige puinlaag en het teerhoudend asfalt beperkt invloed hebben gehad op de onderliggende bodem.

Op basis van het analyseresultaat van de aangeleverde brok asfalt kan geconcludeerd worden dat de aanwezige asfaltverharding teerhoudend is en niet meer te hergebruiken is.

Leidraad bodembescherming

De onderzochte bodemlagen, zowel asbest als chemisch, bevatten geen verhoogde gehalten aan stoffen die de bodem kunnen verontreinigen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande overdracht en dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Wel dient de aanwezige asfaltverharding op een verantwoorde wijze te worden afgevoerd.

Voor de locatie geldt dat de gemeente Aalten in het kader van een bouwvergunning het bevoegd gezag is.

Indicatieve toetsing Bouwstoffenbesluit

Om een eerste indruk te krijgen van de hergebruiksmogelijkheden van eventueel op de locatie voorkomende grond is de “Ministeriële regeling grondverzet” aan de orde. Hiertoe zijn de verkregen analyseresultaten vergeleken met de kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de genoemde ontheffingsregeling. Hierbij mag, op basis van de analyseresultaten, waarschijnlijk gesproken worden van “schone” grond. Opgemerkt wordt dat het slechts een indicatie betreft.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij de afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.

5.5. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de ‘Wet Milieubeheer (Wm)’ met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het ‘Besluit’ en de ‘Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage’, die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wm voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze

mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden nadat de EU hiervoor op 7 april 2009 toestemming heeft verleend (derogatie).

Er zullen 3 bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal er per kavel maximaal zo'n 2.000 m² bebouwd mogen worden; in totaal zal dat voor de 6 kavels samen circa 12.000 m² bedragen. Uitgaande van de in paragraaf 4.2 genoemde parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo zijn er circa 110 parkeerplaatsen noodzakelijk. Per parkeerplaats zullen gemiddeld 3 verkeersbewegingen gegenereerd worden (330 in totaal). Daarnaast zullen per woning 5 verkeersbewegingen gegenereerd worden (15 in totaal). In totaal zullen er dus zo'n 350 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd worden.

De Regeling 'Niet In Betekenende Mate Bijdrage' geldt voor projecten met maximaal 1.500 woningen oftewel 7.500 nieuw gegenereerde verkeersbewegingen. Dit bedrijventerrein zal ruim minder verkeersbewegingen genereren, zodat gesteld kan worden dat dit bedrijventerrein niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6. Geluid - wegverkeerslawaaï

De gemeente Aalten heeft berekend wat het effect is van het wegverkeerslawaaï in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie. Bij het vaststellen van de toename van het aantal motorvoertuigen als gevolg van de nieuwe bestemming is net als bij de berekening van de luchtkwaliteit uitgegaan van een maximale toename van 345 verkeersbewegingen per etmaal.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor de bestaande situatie (dus zonder de bijdrage van het nieuwe plan) en van de nieuwe situatie. De berekeningen zijn uitgevoerd op zowel de nieuwe woningen, als op een bestaande woning. Bij die laatste berekening is de woning Vierde Broekdijk 55a als representatieve woning genomen. Daarbij is de gemeente ervan uitgegaan dat alle 345 motorvoertuigen in 1 etmaal

langs die woning zullen rijden. Het verkeer dat vanaf het nieuwe plan in de richting van de kern van Aalten gaat, zal over het industrieterrein gaan waar geen woningen direct langs de weg liggen. Het geluid zal daar opgaan in het industrielawaai.

Vierde Broekdijk 55a

De Vierde Broekdijk is een zeer rustige 30 km-weg. De woning op nr. 55a (de dichtst bij de weg gelegen woning) ligt op 12 m afstand van het midden van de weg. Zonder de bijdrage van het plan is het wegverkeersgeluid op de gevel van die woning 36 dB, en met een toename van 345 motorvoertuigen is dit 42 dB. Deze waarden zijn dermate laag, dat ze niet waarneembaar zijn en volledig op zullen gaan in het hogere achtergrondgeluid dat ter plaatse aanwezig is.

Geluidbelasting nieuwe woningen

Uitgaande van een toename met 345 motorvoertuigen per etmaal ligt de geluidbelasting op de grens van het plangebied (aan de zijde van de Vierde Broekdijk) op 42 dB. Dit is nog steeds ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij deze berekening is alleen uitgegaan van het geluid afkomstig van het wegverkeer op de Vierde Broekdijk. Het af- en aanrijden en manoeuvreren van voertuigen binnen het plangebied valt buiten de toetsing op grond van de Wet geluidhinder. Als we ervan uitgaan dat alle 345 motorvoertuigen gebruik zullen maken van de Dinxperlosestraatweg, zal het wegverkeerslawaai van die weg met maximaal 0,5 dB toenemen. Deze toename is verwaarloosbaar.

Conclusie

De toename van het aantal motorvoertuigen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan heeft geen waarneembare invloed op de geluidbelasting op de bestaande woningen. Ook betekent het geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de in het plan opgenomen woningen.

5.7. Geluid - Industrielawaai

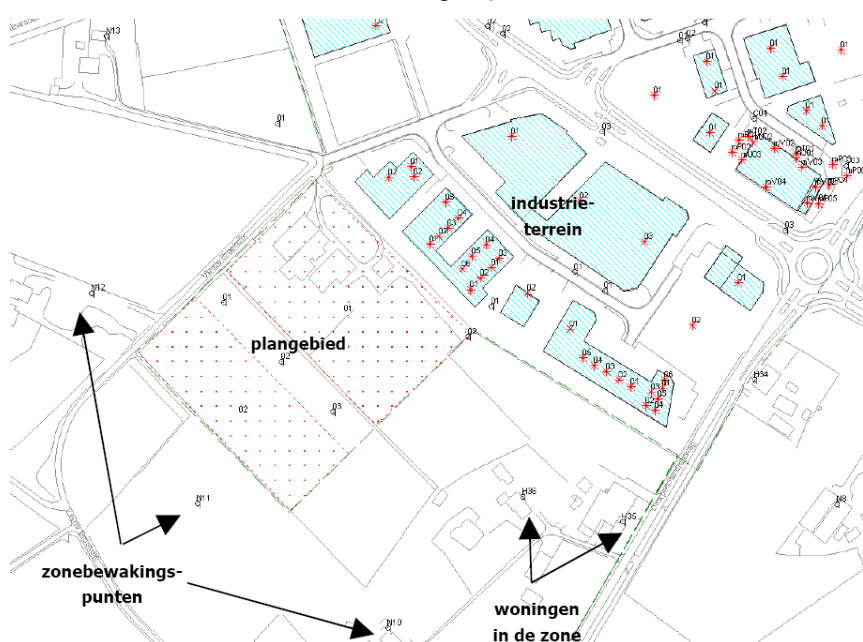
Voor de extra geluidsproductie ten gevolge van het nieuwe industrieterrein heeft adviesbureau De Haan een akoestisch onderzoek (d.d. juli 2008) naar het industrielawaai uitgevoerd.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van het industrieterrein Het Broek te Aalten en sluit direct aan bij de grens van het industrieterrein. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de zone van het industrieterrein en de wens tot woningbouw is een akoestische onderbouwing van het plan opgesteld.

De gemeente Aalten kiest ervoor om het bestemmingsplan integraal op te nemen binnen het gezoneerde industrieterrein zonder de zonegrens aan te passen. De ontwikkelingen van bestaande bedrijven op het

gezoneerde terrein staan op slot door de hogere grenswaarde van 55 dB(A) op de woning adres Vierde Broekdijk 51 (plangebied). Na realisatie van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Broek (plangebied) vervalt deze beperking en is de 50 dB(A) zonegrens het toetscriterium voor bedrijven.

In het plangebied is het gewenst lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) mogelijk te maken. Daarbij wordt de ontwikkeling van enkele bedrijfsgebonden woningen voorzien. Als uitgangspunt is gekozen het plangebied te zien als een uitbreiding op het bestaande gezoneerde industrieterrein, waarbij de geluidsemissie van de bedrijven inpasbaar moet zijn binnen de bestaande zonegrens (zie de zonebewakingspunten N10, N11 en N12 in onderstaande figuur).



Uitgangspunten en invulling nieuw terrein

Voor het industrieterrein wordt bedrijvigheid van categorie 1 en 2 voorzien. Bij bedrijvigheid behoort een zekere geluidsproductie. Omdat de lay-out van de bedrijfskavels niet bekend is in deze fase en ook niet bekend is welke bedrijven zich er zullen gaan vestigen, is gewerkt met kentallen. De kentallen zijn uitgedrukt in toelaatbare dB(A) per m² kaveloppervlak, gecorrigeerd voor de bedrijfsduur van de bron (bruto kental). In formule:

$$Kental \equiv \sum (L_w - C_b) - 10 \log S$$

- L_w = bronvermogen per geluidsbron
- C_b = werkingsduur van de geluidsbron in de beoordelingsperiode dag, avond of nacht

- S = kaveloppervlak (m^2) van de gehele kavel

Het gepresenteerde kental is een bruto kental, met andere woorden afscherming en reflecties op het terrein zelf zijn hierin niet verdisconteerd. Dit effect varieert, maar is op grotere afstand veelal beperkt tot circa 1 à 2 dB lager, uitgaande van een ad-random oriëntering van bronnen en gebouwen. Lokaal kan dit echter belangrijk meer zijn. Deze ruimte van enkele dB's is te beschouwen als ingebouwde reserve.

Het kental is afhankelijk van de Stand der Techniek van apparaten en van de efficiëntie van het grondgebruik. Als de intensiteit van het grondgebruik toeneemt, zal tevens de geluidsproductie per oppervlakte eenheid toenemen bij een vergelijkbare Stand der Techniek van toegepaste apparaten.

Er is uitgegaan van de bovengrens voor de geluidsemissie voor categorie 2 bedrijven van 58 dB(A)/ m^2 voor de 6 kavels in het plangebied, aangezien de kavelgrootte tussen de 3.000 en 4.000 m^2 bedraagt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gehanteerde geluidsemissie bij de diverse bedrijfscategorieën, waarbij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG als vertrekpunt is gekozen.

Omschrijving	Lw, dag (dB(A)/ m^2)	Lw, avond (dB(A)/ m^2)	Lw, nacht (dB(A)/ m^2)
Categorie 1	53	48	43
Categorie 2	58	53	48
Categorie 3a	60	55	50
Categorie 3b	65	60	55

Bronvermogen van bedrijfscategorieën in dB(A)/ m^2

Er wordt uitgegaan van het continue in werking zijn van alle zich hier te vestigen bedrijven, waarbij rekening wordt gehouden met verminderde activiteiten in de avond- en nachtperiode. Het bij het kental behorende geluidsspectrum is in onderstaande tabel weergegeven. Het blijkt dat verschillende spectra geen significante invloed hebben op de geluidsemissie over grotere afstand.

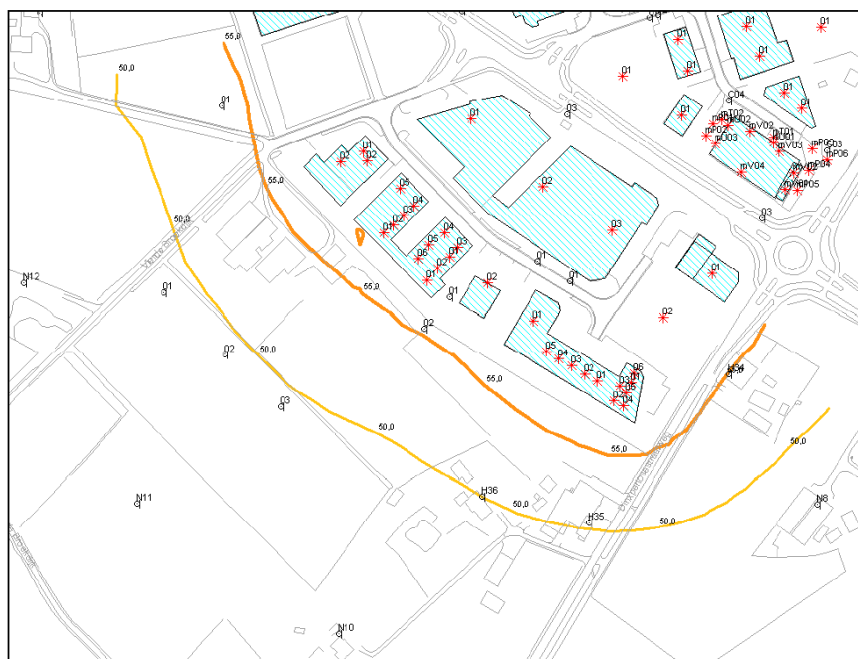
F (hz)	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
dB(A)	-25	-18	-12	-9	-6	-5	-7	-14

Standaard spectrum industrielawaai in dB t.o.v. 0 dB(A)

Aanwezige en blijvende bebouwing en overige van belang zijnde objecten worden in de berekening betrokken. Voor het nieuwe terrein is geen te verwachten bebouwing opgenomen.

In het onderzoek is de ligging van de actuele 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein berekend conform de huidige, vergunde situatie (ZB-model 2005). Uit deze berekening blijkt dat er ruimte is op de

zonengrens, de MTG-punten (55 dB(A)) en drie nieuwe toetspunten bij bedrijfswoningen, zie onderstaande figuur.



Contouren exclusief plangebied

Rekenmodel

Als basis voor de berekening is gebruik gemaakt van een actueel zonemodel van het industrieterrein Het Broek.

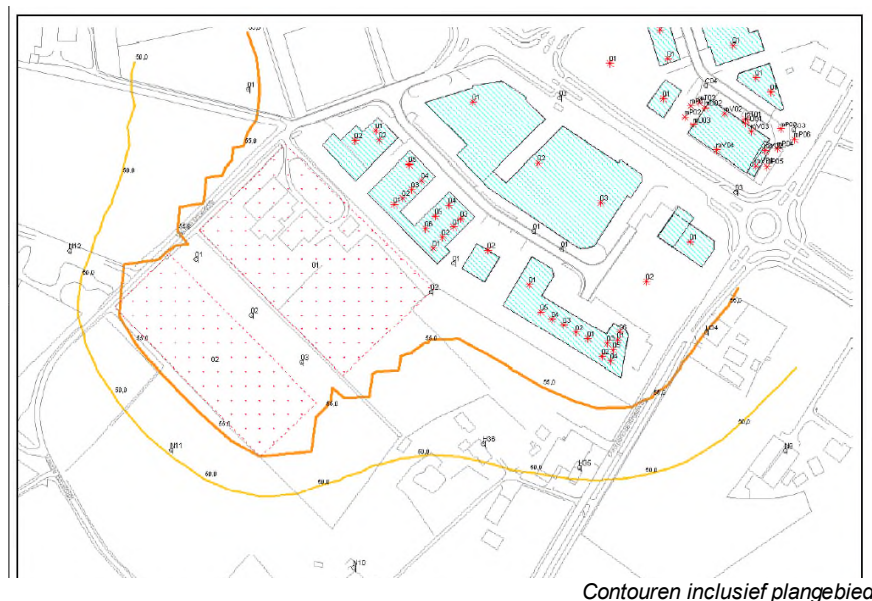
Uitbreiding t/m categorie 2 aansluitend op het bestaande industrieterrein

Uit de berekeningen blijkt dat de zonengrens wordt gerespecteerd en opgevuld tot 50 dB(A) door de invulling van het bestemmingsplan op basis van bovenstaande uitgangspunten. De ruimte, die in zuidelijke richting beschikbaar is, wordt deels ingevuld door de nog uit te geven kavels van onderhavig bestemmingsplan.

In de huidige situatie is er geen geluidsruijme beschikbaar vanwege de hogere grenswaarde op de woning Vierde Broekdijk 51 (planlocatie). Na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Broek vervalt deze beperking en is de 50 dB(A) zonengrens het toetscriterium voor bedrijven.

In het kader van de Wgh beperken de bedrijfswoningen in het plangebied de overige industrie niet, immers deze woningen zijn in dit kader niet beschermd.

Uit de berekeningen blijkt dat bij de invulling van het plan zonepunt N11 maatgevend is. NB. Een zoneverruiming ter plaatse van punt N11 en N12 zou meer ruimte geven aan de bedrijven, zie onderstaande figuur.



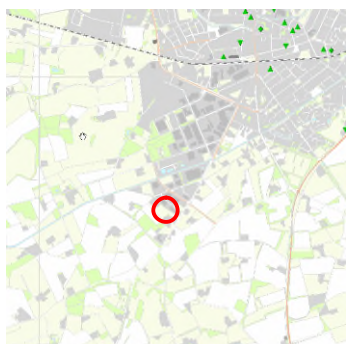
Onze inschatting is dat bij uitgifte van de kavels geluidruimte kan ontstaan voor bestaande bedrijven, doordat bedrijven die zich vestigen minder geluidruimte in beslag nemen dan nu is geprognosticeerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is inpasbaar binnen de bestaande zonegrens en de bedrijven op het huidige gezoneerde industrieterrein worden niet meer belemmerd dan in de bestaande situatie. Bij daadwerkelijk invulling van het bedrijventerrein kan er ruimte voor bestaande bedrijven ontstaan.

5.8. Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is een toets aan de hand van de provinciale risicokaart (d.d. maart 2008) en de risicoatlas transport gevaarlijke stoffen over wegen (d.d. maart 2003) gemaakt.



Uit de risicokaart (zie afbeelding) blijkt dat er geen belemmeringen met bijvoorbeeld Bevi bedrijven (Besluit externe veiligheid inrichtingen) te verwachten zijn. Het LPG-vulpunt aan de Nijverheidsweg ligt op ruim 1700 m van de noordzijde van het plangebied en het LPG-vulpunt aan de Hamelandstop (grens) ligt op ongeveer dezelfde afstand ten zuidoosten van het plangebied. Dat is op ruime afstand van het plangebied.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen assen gelegen die voorkomen in de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De

dichtstbijzijnde transportas voor gevaarlijke stoffen is de Ringweg aan de noordzijde van Aalten op ruime afstand van het plangebied.

Op of in de directe nabijheid van het plangebied is geen gasleiding aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt en die een belemmering vormt voor de bestemming bedrijventerrein.

Verder is de Netkaart van het RIVM met betrekking tot hoogspanningsleidingen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen hoogspanningsleidingen in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

Naast het feit dat enkel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan, is in de regels conform het gemeentelijk beleid voor externe veiligheid de vestiging van Bevi-inrichtingen uitgesloten.

5.9. Leidingen

In het plangebied of de directe nabijheid daarvan bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

5.10. Flora & fauna

In verband met de voorgenomen herinrichting heeft CSO Adviesbureau een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd (nr. 07J093, gedateerd maart 2008) in het plangebied Vierde Broekdijk te Aalten (kadastraal gemeente Aalten, sectie R, nummer 752, 753, 754 en 755).

Het doel van het onderzoek is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet (2005) en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet (1998).

ontwikkeling wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

De volgens het literatuuronderzoek in de omgeving voorkomende zwaarder beschermde soorten (tabel 2 + 3 soorten) zijn de volgende soorten:

1. Grondgebonden zoogdieren: Eekhoorn en Steenmarter;
2. Vleermuizen: Franjestaart, Gewone baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis;
3. Amfibieën en reptielen: Hazelworm, Kamsalamander, Poelkikker, Levendbarende hagedis en Zandhagedis;
4. Vissen: BERPJE.

Ad. 1 Grondgebonden zoogdieren: Eekhoorn en Steenmarter:
Het plangebied zelf is niet geschikt als verblijfsbiotoop of foerageergebied voor de Eekhoorn door het ontbreken van een aaneengesloten bosgebied. Het plangebied is wel geschikt als verblijfsbiotoop (al dan niet tijdelijk, bijvoorbeeld in de opstallen) of foerageergebied voor de Steenmarter. Het verdwijnen van open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soort.

Ad. 2 Vleermuizen:
Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageergebied en verblijfsgebied. De aanwezige opstallen op het terrein zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (winter, zomer en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevel e.d. Tevens kan de greppel in het midden van het plangebied als lijnvormig landschapselement een rol spelen bij het foerageren. Het verdwijnen van greppel, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten.

Ad. 3 Amfibieën en reptielen:
Het plangebied zelf is niet geschikt als verblijfs- en voortplantingsbiotoop of foerageergebied voor de Poelkikker vanwege het ontbreken van waterelementen met een rijke watervegetatie.
Het plangebied zelf is in potentie geschikt als verblijfs- en voortplantingsbiotoop of foerageergebied voor de Kamsalamander, Hazelworm, Levendbarende hagedis en Zandhagedis. De mogelijke aanwezigheid van deze soorten in het plangebied is niet uit te sluiten.

Ad. 4 Vissen: BERPJE:
De waterelementen binnen het plangebied zijn niet geschikt als verblijfsbiotoop voor het BERPJE vanwege het ontbreken van helder stromend water.

Vogels:

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen vogels broeden (in bomen, struiken, opstallen en in het veld). De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

Nader onderzoek

Samenvattend wordt nader onderzoek nodig geacht naar het gebruik van het plangebied inclusief opstallen door de Steenmarter, vleermuizen, Kamsalamander, Hazelworm, Levendbarende hagedis en Zandhagedis.

Te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

Opgemerkt moet worden dat dit vooronderzoek of quickscan geen inventarisatie is en dus geen inzicht geeft in de daadwerkelijke aanwezigheid en verspreiding van beschermde soorten.

Nader onderzoek Flora en faunawet

In juni 2008 heeft CSO Adviesbureau naar aanleiding van de uitkomsten van de quickscan een nader onderzoek (nr. 08L090, d.d. juni 2008) naar het plangebied uitgevoerd.

De aangetroffen beschermde soorten zijn vleermuizen en vogels. Er zijn geen aanwijzingen van vaste of tijdelijke verblijfplaatsen voor zowel vleermuizen als standvogels binnen het plangebied aangetroffen. Er zijn wel broedplaatsen van vogels aangetroffen (Spreeuw en Boerenwaluw). Verstoring van in gebruik zijnde broedplaatsen is niet toegestaan (onthefing is niet mogelijk).

Het verdwijnen van de aanwezige foerageerlocaties van vleermuizen door de planontwikkeling zullen naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van lokale populaties van deze vleermuizen.

Het verdwijnen, onderbreken of doorsnijden van vliegroutes zal mogelijk wél een negatief effect hebben op de staat van instandhouding van lokale populaties vleermuizen en is derhalve ontheffingsplichtig. Indien mitigerende- en compenserende maatregelen kunnen worden toegepast is de aanvraag van een dergelijke ontheffing mogelijk. De aangetroffen vleermuizen zijn relatief ongevoelig voor lichtvervuiling.

Aanbevelingen

Vanwege de aanwezige broedlocaties van vogels wordt geadviseerd om versturende werkzaamheden uitsluitend buiten het broedseizoen uit te laten voeren. In het kader van de algemene zorgplicht wordt het werken volgens de natuurkelder geadviseerd.

Daarnaast wordt geadviseerd in de bouwplannen enkele aspecten van de aanwezige natuurwaarden aandacht te geven;

Behouden en verbetering van bestaande elementen

Belangrijk is dat lijnvormige elementen blijven bestaan, vooral de lijn gevormd door de bomen aan weerszijde van de 4^e Broekdijk en de lijnvormige beplantingen langs de noordoostgrens van het plangebied kunnen van belang zijn voor de oriëntatie van de vleermuizen. Versterking van deze lijnwerking kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld het aanplanten van een bomenrij (bv. langs de noordoostgrens van het plangebied). Het heeft de voorkeur dat binnen het plangebied open plekken of ruigtes aanwezig blijven die als foerageergebied voor vleermuizen kunnen dienen. Mochten de betreffende lijnvormige elementen verdwijnen, onderbroken- of doorsneden worden, dan is een ontheffing van bepalingen in de Flora- en faunawet noodzakelijk. Deze ontheffing kan aangevraagd worden bij het Ministerie van LNV en er dienen in dat geval o.a. mitigerende en compenserende maatregelen aangegeven worden.

Maatregelen op het nieuwe bedrijventerrein

Door het ruim opzetten van de wijk is er voldoende gelegenheid voor groene elementen. Het openbaar groen in de wijk kan bestaan uit ruim opgezette stroken van struweel (beplanting) van inheems materiaal. Hoewel de aangetroffen vleermuizen niet bijzonder gevoelig zijn voor lichtverstoring blijft het mogelijk dat ook andere soorten van het gebied gebruik maken. Om verstoring door licht zoveel mogelijk te beperken kunnen voor de straatverlichting speciale armaturen gebruikt worden die zeer weinig licht naar boven uitstralen.

5.11. Waterhuishouding

Ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging dient een watertoets te worden uitgevoerd. In deze toets worden de aspecten die vanuit waterhuishoudkundig aspect een rol spelen naar voren gebracht. CSO adviesbureau heeft daarom een waterparagraaf opgesteld (nr: 08.RJ026, d.d. juni 2008).

Wateroverlast

Ten opzichte van de huidige situatie, is er bij de planvorming sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het plan dient derhalve te voorzien in mogelijkheden om water te bergen en om toename van verhard oppervlak te compenseren. Toename van verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd volgens de norm $T=100 + 10\%$ klimaatseffect. Dimensionering van deze maatregelen is opgenomen onder “inrichting en beheer”.

In de huidige situatie wordt het plangebied doorsneden door een C-watergang, welke niet continue watervoerend is. Deze watergang eindigt op de zuidoostelijke perceelgrens en mondt ter hoogte van de Vierde Broekdijk uit op een C-watergang langs de Vierde Broekdijk. De watergang langs de Vierde Broekdijk behoort niet tot het plangebied, de watergang over het midden van het plangebied wel, deze zal gedempt worden.

Riolering → Afvalwaterketen

In de huidige situatie is circa 6,5% van het plangebied verhard. In de toekomstige situatie zal dit circa 65% zijn. Aangezien het waterschap bij sloop en nieuwbouw uitgaat van een nieuwe situatie, is afkoppeling van hemelwater noodzakelijk en gaat de afkoppelbeslisboom in werking.

Voor de milieuverantwoorde omgang met regenwater wordt in overeenstemming met het bestaande beleid, de watertrap van ambities gebruikt die in de Stimuleringsregeling Afkoppelen 2004 is beschreven. Volgorde van voorkeur daarin is:

- Voorkomen van afvoer (bronmaatregelen);
- Opvangen en benutten of infiltreren;
- Afvoeren naar berging in oppervlaktewater;
- Inzamelen, transporteren en zuiveren, via riool.

Deze voorkeur is gebaseerd op het beleid dat erop gericht is om vervuiling van het oppervlaktewater te verminderen, verdroging te verminderen, voldoende berging in het stedelijke gebied te creëren, de kosten van zuivering te verlagen en het zuiveringsrendement te verbeteren.

In het plan wordt regenwater verzameld en afgevoerd naar bergingsvoorzieningen van waaruit het hemelwater in de bodem kan infiltreren of vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater zal worden geloosd op de gemeente riolering, afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, welke het effluent uiteindelijk loost op een waterlichaam van waterschap Rijn en IJssel. De openbare rioleringswerken in het plangebied zijn in beheer bij de gemeente Aalten. Voorwaarden voor aansluiting op het openbare riool zijn vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening.

Grondwateroverlast

Er zijn geen problemen als gevolg van grondwateroverlast bekend. In het kader van grondwater neutraal bouwen, zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving niet mogen wijzigen.

Op de locatie is een geohydrologisch onderzoek naar de infiltratiemogelijkheden van hemelwater verricht (CSO Adviesbureau, nr. 08 RJ014, d.d. maart 2008). Verdeeld over het plangebied zijn vijf boringen tot het grondwater uitgevoerd. In de boorgaten zijn

infiltratieproeven uitgevoerd. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 0,75 tot 1,3 m -mv.

Globaal kan de bodemopbouw als volgt worden weergegeven:

- de bovengrond bestaat uit matig fijn, matig siltig, matig humeus zand;
- de ondergrond bestaat voornamelijk uit matig tot zeer fijn zand, sterk siltig danwel zwak leemhoudend;
- ter plaatse van boring 01 is van 0,8 tot 1,0 m-mv een sterk zandige leemlaag aanwezig.

In het veld is op basis van oxidatieverschijnselen in het bodemprofiel het gemiddeld hoogste grondwater-niveau (GHG) geschat op 0,5 tot 0,7 m -mv. De dikte van de onverzadigde zone is onvoldoende voor de realisatie van infiltratievoorzieningen. De gemeten doorlatendheid van de bodem is gemiddeld 0,4 m/dag en in de noordelijk hoek van het plangebied 1,2 m/dag. Op basis van de meetresultaten (K-waarde en GHG) wordt geconcludeerd dat de hydrologische situatie in het plangebied na ophoging van het maaiveld, geschikt is voor infiltratie van hemelwater middels wadi's.

Grondwaterkwaliteit

Hemelwater afkomstig van de bestrating en daken zal zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden in de bodem en bereikt het grondwater. Bij de keuze van bouwmaterialen dient derhalve rekening te worden gehouden met het gebruik van niet uitlogbare bouwmaterialen.

Indien gebruik gemaakt zal worden van zinken dakgoten, ontstaat kans op uitloging naar het hemelwater en daarmee verontreiniging van de ontvangende bodem. Van het toepassen van een bodempassage onvoldoende bekend is of deze de verontreinigingen in voldoende mate afvangt. Aanbevolen wordt eventuele zinken dakgoten te behandelen met een coating waardoor uitloging wordt tegengegaan.

Huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Voor zover bekend is geen sprake van teelt of overig gebruik van bestrijdingsmiddelen op de locatie. In gebieden waar drinkwater wordt gewonnen kunnen eisen worden gesteld aan de toegestane functies en het terugdringen van eventuele vervuiling. In het plangebied zijn geen 25/100 jaars zones rond drinkwaterwinningen of infiltratiegebieden voor natuurgebieden aanwezig.

Verdroging

De inrichting van hydrologische beïnvloedingsgebieden rond natuur moet afgestemd zijn op deze natuur. Binnen het plangebied komen deze gebieden niet voor. Het bos ten zuiden/zuidoosten van het plangebied betreft een natuurgebied als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Voor zover bekend zijn op het plangebied, naast

de hydrologisch neutrale inrichting, echter geen reserveringen van ruimte of specifieke maatregelen ten aanzien van grondwaterkwaliteit en/of verdroging van toepassing.

Inrichting en beheer

Het verharde oppervlak mag niet worden aangesloten op de riolering maar dient afgekoppeld te worden. Aangezien geen sprake is van hergebruik van hemelwater of het toepassen van vegetatiedaken, dient een bergings- c.q. infiltratievoorziening te worden gerealiseerd. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in de omgeving, dient de infiltratievoorziening ten behoeve van extreme situaties te zijn voorzien van een overloop naar het riool (maximaal 0,3 mm/h).

De Vierde Broekdijk is nog niet voorzien van riolering. In de toekomst zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Een overstort van de bergingsvoorziening zal derhalve gescheiden van de DWA worden aangeboden bij de openbare weg.

Het is nog niet bekend wat de eigendomsverdeling van de toekomstige inrichting zal worden. Hierin zijn twee varianten te onderscheiden:

- variant 1
zowel de uitgeefbare kavels, de ontsluitingweg als de groenbuffer blijven particulier eigendom (bedrijven en de initiatiefnemer). Er dienen bergings- c.q. infiltratievoorzieningen binnen het plangebied te worden gerealiseerd om het hemelwater van het gehele terrein te kunnen verwerken. Het beheer van deze voorzieningen ligt bij de opdrachtgever.
- variant 2
de ontsluitingsweg wordt overgedragen aan de gemeente Aalten. Dit betekent dat de gemeente zorg dient te dragen voor verwerking van het hemelwater dat afkomstig is van de weg en ook voor het beheer van deze voorziening dient te zorgen. De opdrachtgever zal bergingsvoorzieningen voor de uitgeefbare kavels dienen te realiseren en beheren.

Aangezien het plangebied een nieuwe situatie betreft, dient met betrekking tot de benodigde buffercapaciteit worden uitgegaan van het opvangen van een regenbui met een herhalingstijd van gemiddeld één keer in de 100 jaar en 10% klimaatseffect ($T=100+10\%$, een neerslaghoeveelheid van 101 mm in 48 uur bij $Q = 0,8$ l/s/ha).

Met betrekking tot de te realiseren berging worden de volgende voorzieningen gerealiseerd:

- het te realiseren groen in de zuidoosthoek van het plangebied is een noodzakelijke buffer ten opzichte van huisnummer 72. Het terrein wordt tevens gebruikt voor de realisatie van waterretentie in de vorm

van een wadi. De grootte van deze wadi is afhankelijk van de variantkeuze zoals hierboven omschreven;

- langs de perceelgrens aan de achterzijde van de uitgeefbare kavels wordt een watergang gerealiseerd, welke aan de zuidoostzijde zal uitmonden in de wadi. Aan de noordwestzijde zal deze watergang via een stuw (geknepen afvoer) in verbinding staan met de watergang langs de Vierde Broekdijk, als overstroomvoorziening. Het hemelwater vanaf de bedrijfsgebouwen en de verharding zal bovengronds worden afgevoerd naar deze watergangen. Uitgegaan wordt van een slootbreedte van circa 1,0 m en een diepte van 0,5 m;
- indien voor variant 1 wordt gekozen, zal in het midden van de ontsluitingsweg een goot worden gerealiseerd, zodat hemelwater van deze weg via de goot in de wadi kan stromen. De te realiseren afvoergoot is circa 1 m breed met een diepte van 0,5 m.

Indicatieve dimensionering

Hieronder is per inrichtingsvariant een zeer indicatieve dimensionering van de hoeveelheid te realiseren waterberging weergegeven. De hoeveelheid water die te bergen is, is afhankelijk van ondermeer het overstortniveau, het profiel van de sloten en het profiel van de wadi. De exacte berekening van de hoeveelheid waterberging dient in een later stadium plaats te vinden. Door het waterschap is aangegeven dat de waterbelangen voldoende zijn afgedekt, indien de bergingsvoorziening als zodanig wordt bestemd of in de voorschriften van groen wordt opgenomen dat het primair bedoeld is voor waterberging.

Indicatieve dimensionering variant 1

Uitgaande van een verhard oppervlak van circa 23.375 m² is de benodigde berging:

- $0,101 \cdot 23.375 = 2.360 \text{ m}^3$ hemelwaterinvoer
- $0,028 \cdot 23.375 = 654,50 \text{ m}^3$ maximale landelijke afvoer -
- $210 \times 0,5 \times 0,5 = 52,5 \text{ m}^3$ compensatie van te dempen watergang +
- 1.758 m^3 benodigde buffer

De benodigde oppervlakte te creëren waterberging is als volgt verdeeld:

- 3.516 m^2 oppervlakte benodigde retentie (1.758 m^3 : 0,5 m diepte)
- 720 m^2 watergang (480 m lengte x 1,5 m breedte)
- 150 m^2 afvoergoot in ontsluitingsweg (150 m x 1,0 m)

- 2.646 m² indicatie totaal benodigde oppervlakte wadi



Variant 1

Indicatieve dimensionering variant 2

Uitgaande van een verhard oppervlak van circa 19.875 m² is de benodigde berging:

- $0,101 \cdot 19.875 = 2.007 \text{ m}^3$ hemelwaterinvoer
- $0,028 \cdot 19.875 = 556,50 \text{ m}^3$ maximale landelijke afvoer -
- $210 \times 0,5 \times 0,5 = 52,5 \text{ m}^3$ compensatie van te dempen watergang +
- 1.503 m^3 benodigde buffer

De benodigde oppervlakte te creëren waterberging is als volgt verdeeld:

- 3.006 m^2 oppervlakte retentie (1.503 m^2 : 0,5 m diepte)

- 720 m² watergang (480 m lengte x 1,5 m breedte)
- 2.286 m² indicatie totaal benodigde oppervlakte wadi



Variant 2

Daarnaast gelden de volgende aandachtspunten:

- de retentievoorziening dient te allen tijde bereikbaar en beheersbaar blijven. Tevens dient het beheer gewaarborgd zijn;
- bij onderhoud van de verharding en de groenvoorziening dient minimaal, zo mogelijk geen gebruik gemaakt te worden van milieubelastende stoffen;
- bij calamiteiten dient vervuiling verwijderd te worden;
- ondergrondse afvoeren van afgekoppeld hemelwater moeten op de (toekomstige) perceelscheiding worden voorzien van een controleputje met deksel aan het maaiveld;
- er dient aandacht te zijn voor communicatie over het watersysteem naar zowel de eerste als toekomstige bewoners c.q. gebruikers;
- bij afkoppelen van hemelwater moet tenminste één aspect extra benadrukken dat er anders omgegaan wordt met hemelwater;
- het hemelwater zichtbaar afvoeren naar de infiltratievoorziening verdient altijd de voorkeur boven afvoer via buizen zodat burgers zich bewust zijn /worden van het water in de wijk;

- indien (straat)kolken worden toegepast daarin een scherm aanbrengen om grove vervuiling tegen te houden zodat deze niet in de infiltratievoorziening kan komen.

Deze waterparagraaf is als externe bijlage opgenomen bij deze toelichting.

5.12. Duurzame ontwikkeling

Onder duurzame ontwikkeling wordt verstaan duurzame bouw en stedenbouw. Wat inhoudt, het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de bedrijven, e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand e.d.

De gemeente Aalten heeft zich via het convenant Duurzaam Bouwen Regio Achterhoek verplicht tot het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen als intentie op te nemen bij de gronduitgifte en de verlening van bouwvergunningen. In het geval van een eventuele vernieuwing van de inrichting van de uitbreiding van bedrijventerrein “Het Broek” zal - voornamelijk op initiatief van de bedrijven zelf - aan kunnen worden gesloten bij zich ontwikkelende ideeën ten aanzien van een duurzame inrichting van het bedrijventerrein. Dit wordt in dit bestemmingsplan bijvoorbeeld reeds tot uitgangspunt genomen ten aanzien van het toekomstige omgaan met schoon hemelwater en de beeldkwaliteit. Bij de gronduitgifte en de verlening van bouwvergunningen worden deze en voornoemde aspecten nader ingevuld en voorgeschreven.

De opzet van het bedrijventerrein is zodanig vormgegeven, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2007).

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan heeft in dit stadium geen financiële consequenties voor de gemeente Aalten. Met de ontwikkelaar is een realisatieovereenkomst gesloten met het oog op de ontwikkeling van dit gebied.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1. Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. Als uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) gehanteerd.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het plan zoals dit beschreven is in hoofdstuk 4 van deze toelichting, in juridische zin gestalte heeft gekregen.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop de bestemmingen, de aanduidingen en de verklaringen. In de regels zijn de bestemmingen uitgewerkt en wordt bepaald met betrekking tot welke doeleinden de gronden mogen worden gebruikt. In verschillende regels wordt verwezen naar de aanduidingen zoals die op de verbeelding zijn opgenomen. De verbeelding is getekend op schaal 1:1000. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding echter geen rechten worden ontleend. De verbeelding met de daarin opgenomen aanduidingen en verklaringen heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels;
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Hierna zullen eerst de belangrijkste functies van het gebied alsmede de wijze van bestemmen worden besproken. Daarna zal een artikelsgewijze beschrijving van de regels plaatsvinden.

7.2. Regels

Zoals in paragraaf 7.1 reeds is aangegeven, zijn de regels verdeeld over vier hoofdstukken. Hieronder volgt een artikelsgewijze toelichting van de regels. In algemene zin kan verwezen worden naar het gestelde in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Hoofdstuk 1

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd om voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte begrippen.

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden.

Hoofdstuk 2

De bestemmingen die in het plangebied voorkomen zijn:

- artikel 3: Bedrijventerrein;
- artikel 4: Groen;
- artikel 5: Verkeer.

In het onderstaande worden de hierboven genoemde bestemmingen kort toegelicht.

“Bedrijventerrein”

De bestemming “Bedrijventerrein” is de hoofdbestemming binnen dit bestemmingsplan. Volgens de regels mogen alleen bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zich vestigen op dit terrein. Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels om bedrijven toe te staan die niet zijn opgenomen in de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen, indien deze bedrijven vanuit een oogpunt van milieubelasting en ruimtebeslag vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven.

Binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen drie bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De locaties waar dit is toegestaan zijn op de verbeelding aangeduid als ‘bedrijfswoning’ (bw). Het bouwvlak zoals dit op de verbeelding is opgenomen mag voor 60% worden bebouwd met bedrijfsgebouwen (bebouwingspercentage). Deze gebouwen mogen maximaal 10 m hoog zijn (maximale bouwhoogte). In de bouwregels binnen deze bestemming wordt verwezen naar de verbeelding waar het genoemde bebouwingspercentage en de genoemde maximale bouwhoogte zijn opgenomen.

“Groen”

Ten zuidoosten van de bestemming “Bedrijventerrein” is de grond bestemd voor “Groen”. Ten zuidwesten van de bestemming “Bedrijventerrein” is ook een strook met de bestemming “Groen” opgenomen. Met deze bestemming wordt beoogd om aansluiting te zoeken bij de ten zuiden van het bedrijventerrein gelegen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast fungeert de bestemming als visuele afscheiding van het bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn enkel

bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de bestemming en die maximaal 4 m hoog mogen zijn.

“Verkeer”

Ten Noordoosten van de bestemming “Bedrijventerrein” is de bestemming “Verkeer”opgenomen. Met deze bestemming wordt beoogd om een deel van de Vierde Broekdijk te bestemmen en verder zorg te dragen voor de ontsluiting van de bedrijven op het toekomstige bedrijventerrein. De wijze waarop deze ontsluiting wordt uitgevoerd staat beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de bestemming waaronder bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting.

Hoofdstuk 3

Dit hoofdstuk bevat onder andere een algemene afwijkingsregel die het mogelijk maakt de in het plan opgenomen maatvoering te vergroten met ten hoogste 10%, voorst bevat dit hoofdstuk de gebruikelijke regels, waaronder de (anti)dubbeltelregel).

In de ‘algemene bouwregels’ is ten behoeve van de realisatie van de afschermdende groenvoorzieningen een ‘voorwaardelijke verplichting’ opgenomen. Het voorgaande houdt in dat de gebouwen binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ uitsluitend mogen worden gebouwd indien vantevoren een afschermdende groenstrook is gerealiseerd.

Door middel van deze bepaling is de landschappelijke inpassing dwingend voorschreven in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4

Het afsluitende hoofdstuk bevat de gebruikelijke overgangs- en slotregels, waaronder regels inzake het overgangsrecht en de titelbepaling waarin de naam van het bestemmingsplan staat aangegeven.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Vooroverleg

In de loop van 2009 wordt over het voorontwerp-bestemmingsplan met instanties vooroverleg gevoerd. In de 'Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Broek, uitbreiding Cattier' wordt ingegaan op de vooroverleg reacties die zijn ingediend door Waterschap Rijn en IJssel, de VROM-inspectie en de provincie Gelderland. Deze is opgenomen als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.

8.2. Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 8 januari 2010 tot en met 18 februari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. In de 'Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Broek, uitbreiding Cattier' wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties. Deze is opgenomen als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.

8.3. Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan zal op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Te zijner tijd zullen alle ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

8.4. Ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling

Het bestemmingsplan is bij besluit van donderdag **PM** vastgesteld door de gemeenteraad van Aalten. Het bestemmingsplan is vastgesteld met inbegrip van enkele ambtshalve wijzigingen, die conform het besluit in het voorliggende bestemmingsplan zijn doorgevoerd.